

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01238)

2009年度業績公布

屢創新記錄：2009年財政年度主要成績

- 收入上升**161%**至人民幣約**41.4億元**
- 合約銷售額上升**60%**至人民幣約**29億元**
- 已售及交付的建築面積上升**133%**至**669,090**平方米
- 股東應佔溢利上升**226%**至人民幣約**30.4億**(扣除投資物業評估增值收益後的純利上升**314%**至人民幣約**12.2億元**)
- 每股基本盈利上升**202%**至人民幣**93.93分**
- 每股淨資產增長**199%**至人民幣**2.01元**
- 投資物業建築面積上升**165%**至**544,964**平方米
- 投資物業租金收益上升**76%**至人民幣約**94百萬元**
- 本公司擬宣派末期股息每普通股人民幣陸分

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其子公司(統稱「本集團」)在2009年10月14日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市後就截至2009年12月31日止年度的首份綜合業績。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	3	4,135,739	1,583,766
銷售成本	4	<u>(1,829,484)</u>	<u>(869,057)</u>
毛利		2,306,255	714,709
投資性物業公允價值收益	9	2,425,853	856,040
銷售及營銷成本	4	(66,218)	(60,927)
行政開支	4	(178,251)	(140,918)
其他虧損—淨額		<u>(3,553)</u>	<u>(37,786)</u>
經營利潤		4,484,086	1,331,118
嵌入式金融衍生工具的公允價值虧損		—	(14,834)
融資成本	5	<u>(851)</u>	<u>(33,655)</u>
除所得稅前利潤		4,483,235	1,282,629
所得稅	6	<u>(1,442,165)</u>	<u>(345,313)</u>
年度利潤		3,041,070	937,316
其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>
年度溢利總額		<u>3,041,070</u>	<u>937,316</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		3,042,669	932,658
少數股東權益		<u>(1,599)</u>	<u>4,658</u>
		<u>3,041,070</u>	<u>937,316</u>
年度本公司權益持有人 應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
—基本	7	<u>93.93分</u>	<u>31.09分</u>
—攤薄		<u>93.92分</u>	<u>31.09分</u>
		人民幣千元	人民幣千元
股息	8	<u>245,247</u>	<u>—</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		323,917	226,149
土地使用權		61,343	38,490
投資物業	9	6,507,786	3,391,894
遞延所得稅資產		30,596	38,408
		<u>6,923,642</u>	<u>3,694,941</u>
流動資產			
土地使用權		1,616,364	1,116,746
開發中物業		1,210,068	1,577,230
持作銷售竣工物業		478,410	417,474
貿易、其他應收款以及預付款	10	1,788,562	1,408,101
預付稅		11,639	120,109
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		11,517	—
受限制現金		719,891	31,112
現金及現金等價物		1,764,225	205,302
		<u>7,600,676</u>	<u>4,876,074</u>
總資產		<u>14,524,318</u>	<u>8,571,015</u>
擁 有 者 權 益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本及溢價	11	3,172,401	26,659
其他儲備	12	347,231	341,983
保留盈利			
— 擬派末期股息		245,247	—
— 其他		4,437,751	1,640,329
		<u>8,202,630</u>	<u>2,008,971</u>
少數股東權益		<u>26,927</u>	<u>34,501</u>
總權益		<u>8,229,557</u>	<u>2,043,472</u>

		於12月31日	
	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	13	1,026,201	547,276
遞延所得稅負債		<u>961,679</u>	<u>367,692</u>
		1,987,880	914,968
流動負債			
借貸	13	1,145,715	563,727
有抵押債券及有抵押票據		—	833,812
貿易及其他應付款	14	901,829	1,575,517
客戶墊款		1,231,758	2,267,935
應付所得稅		<u>1,027,579</u>	<u>371,584</u>
		4,306,881	5,612,575
總負債		6,294,761	6,527,543
權益及負債總額		14,524,318	8,571,015
流動資產／(負債)淨額		3,293,795	(736,501)
總資產減流動負債		10,217,437	2,958,440

附註

1. 一般資料

本公司於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事物業開發、物業投資、物業管理，以及其他物業開發相關服務。

本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

2. 編製基準及會計政策

該等財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本法編製，並就投資物業，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及嵌入式金融衍生工具按公允價值予以修訂。

以下已頒佈的與本集團相關的新準則及準則修訂必須在2009年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採用，而本集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於截至2010年6月30日或之後為止的年度)。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變及此等交易將不再導致商譽或盈虧，則與非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認盈利或損失。本集團將由2010年1月1日起應用香港會計準則第27號(經修訂)於所有與非控制性權益的交易。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於截至2010年6月30日或之後為止的年度)。此項經修訂準則繼續對企業合併應用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公允價值記錄，而或有支出分類為負債後須在綜合全面收益表重新計量。在非控制性權益被收購時，可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將自2010年1月1日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。
- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此項修訂是2009年4至5月出版的香港會計師公會的年度改進計劃中的一部分。該修訂澄清了發行權益工具得以清償的負債不會影響對該負債作為流動負債或非流動負債的分類。通過對流動負債定義的修訂，該修訂允許此類負債分類為非流動負債(企業有無限制權利通過轉移現金或其他資產在一個會計年度後至少推遲12個月結算)儘管事實上該實體可以要求對方在任何時候以股票結算。本集團和本公司將於2010年1月1日起採納香港會計準則第1號(修訂本)。預期不會對本集團或本公司的財務報表造成影響。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「集團現金結算以股份為基礎付款的交易」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。除編入香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號「香港財務報告準則第2號之範圍」及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務報告準則第2號－集團及庫務股份交易」外，該等修訂擴大有關香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號之指引範圍，涉及處理詮釋未能涵蓋之集團安排分類。預期新指引將不會對綜合財務報表帶來重大影響。

3. 分部資料

董事會為本集團的首席營運決策者，審閱本集團的內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。董事會認為本公司大部分綜合收入及業績來自中國市場，綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區分部的資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務。有關年度的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	4,008,255	1,511,760
投資物業租金收入	94,047	53,290
物業管理服務	33,437	15,955
其他物業開發相關服務	—	2,761
	<u>4,135,739</u>	<u>1,583,766</u>

截至2009年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	4,008,255	94,047	65,829	32,930	—	4,201,061
分部間收入	—	—	(32,392)	(32,930)	—	(65,322)
收入	<u>4,008,255</u>	<u>94,047</u>	<u>33,437</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,135,739</u>
分部業績	2,078,970	2,472,756	(1,302)	(5,305)	(653)	4,544,466
未分配經營成本						(60,380)
融資成本						<u>(851)</u>
除所得稅前利潤						4,483,235
所得稅						<u>(1,442,165)</u>
年度利潤						<u>3,041,070</u>
折舊	5,230	—	414	1,561	—	7,205
土地使用權攤銷						
確認為開支	15,039	—	—	—	—	15,039
投資物業公允價值						
收益(附註9)	<u>—</u>	<u>2,425,853</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,425,853</u>

截至2008年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	1,511,760	53,290	15,955	16,163	—	1,597,168
分部間收入	—	—	—	(13,402)	—	(13,402)
收入	<u>1,511,760</u>	<u>53,290</u>	<u>15,955</u>	<u>2,761</u>		<u>1,583,766</u>
分部業績	550,175	842,727	5,450	(7,402)	(364)	1,390,586
未分配經營成本						(59,468)
嵌入式金融衍生 工具公允價值 虧損						(14,834)
融資成本						<u>(33,655)</u>
除所得稅前利潤						1,282,629
所得稅						<u>(345,313)</u>
年度利潤						<u>937,316</u>
折舊	4,595	—	229	1,565	—	6,389
土地使用權攤銷						
確認為開支	5,735	—	—	—	—	5,735
投資物業公允價值 收益(附註9)	<u>—</u>	<u>856,040</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>856,040</u>

於2009年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	5,789,426	7,184,209	21,800	878,175	(250,812)	13,622,798
其他資產						<u>901,520</u>
總資產						<u>14,524,318</u>
分部負債	1,663,562	268,057	46,963	197,232	(95,248)	2,080,566
其他負債						<u>4,214,195</u>
總負債						<u>6,294,761</u>
資本開支	<u>867,793</u>	<u>705,955</u>	<u>1,168</u>	<u>100,452</u>	<u>—</u>	<u>1,675,368</u>

於2008年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	4,254,089	3,713,261	13,466	311,109	(184,228)	8,107,697
其他資產						<u>463,318</u>
總資產						<u>8,571,015</u>
分部負債	3,029,190	29,288	30,572	115,234	(88,282)	3,116,002
其他負債						<u>3,411,541</u>
總負債						<u>6,527,543</u>
資本開支	<u>556,668</u>	<u>355,763</u>	<u>1,170</u>	<u>1,794</u>	<u>—</u>	<u>915,395</u>

可申報分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分部資產	13,622,798	8,107,697
其他資產		
預付稅	11,639	120,109
遞延稅項資產	30,596	38,408
未分配的現金及現金等價物及受限制現金	828,987	50,358
付予關聯方現金墊款	23,844	236,924
未分配物業及設備	2,679	3,700
其他企業資產	3,775	13,819
總資產	<u>14,524,318</u>	<u>8,571,015</u>

可申報分部負債與總負債對賬如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分部負債	2,080,566	3,116,002
其他負債		
應付所得稅	1,027,579	371,584
遞延稅項負債	961,679	367,692
應付利息	2,624	55,034
即期借貸	1,145,715	563,727
非即期借貸	1,026,201	547,276
關聯方現金墊款	32,900	666,079
有抵押債券及有抵押票據	—	833,812
其他企業負債	17,497	6,337
	<u>6,294,761</u>	<u>6,527,543</u>
總負債		

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

4. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業稅及其他徵費(附註(a))	215,063	82,347
員工成本(包括董事薪酬)	96,120	112,679
廣告成本	36,789	39,243
折舊	7,205	6,389
土地使用權攤銷	15,039	5,735
物業銷售成本(扣除員工成本)	1,596,457	767,116
核數師酬金	3,280	493
捐款予政府慈善機構	5,060	5,658
	<u>5,060</u>	<u>5,658</u>

(a) 營業稅

本集團旗下在中國成立的公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
物業建築及裝飾	3%
物業管理	5%

5. 融資成本

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
利息開支		
5年內全數償還銀行借貸	75,645	68,827
可轉換債券及有抵押票據	—	211,724
有抵押債券及有抵押票據	88,011	52,350
減：資本化利息	(159,669)	(299,246)
	<u>3,987</u>	<u>33,655</u>
淨匯兌損益	(3,136)	—
	<u>851</u>	<u>33,655</u>

6. 所得稅

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	405,155	135,121
中國土地增值稅	404,911	3,945
中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	30,300	—
遞延稅項		
中國企業所得稅	601,799	206,247
	<u>1,442,165</u>	<u>345,313</u>

本集團除所得稅前利潤的所得稅與假若使用本集團旗下實體所在國家制定的稅率計算的理論金額有所差異，具體如下：

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除所得稅前經營利潤	4,483,235	1,282,629
按中國適用企業所得稅率計算	1,106,870	327,975
不可扣除所得稅開支的影響	1,312	14,379
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(101,228)	(986)
	<u>1,006,954</u>	<u>341,368</u>
中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	30,300	—
中國土地增值稅	404,911	3,945
	<u>1,442,165</u>	<u>345,313</u>

截至2009年12月31日止年度加權平均適用中國企業所得稅率為25% (2008年：26%)。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島成立之附屬公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對各年度的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

於2007年3月16日，全國人大批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，由2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，由2008年1月1日起，本集團旗下位於中國內地的附屬公司適用的企業所得稅率將為25%，代替現時的33%適用稅率。根據新企業所得稅法，對本集團若干於廈門經濟特區成立及經營的附屬公司所適用的企業所得稅率將自2008年1月1日起的五年過渡期內由15%逐步增加至25%。

根據於2007年12月6日頒佈的新企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起，將對在中國成立的公司向其海外投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。於2008年1月1日來自公司所產生盈利的所有股息均須繳納預扣稅。

香港利得稅

各年度內本公司及本集團在香港並無應課稅利潤，故並無於財務資料就香港利得稅計提撥備。本公司的利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

中國土地增值稅

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行規例的規定以及自1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行規例詳細實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

位於河南省、安徽省及江蘇省的若干本集團公司須根據認可稅務方式按其物業銷售的0.5%至3.5%繳納土地增值稅。

7. 每股盈利(基本及攤薄)

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔利潤及年內已發行股份的加權平均數計算得出。

	截至12月31止年度	
	2009年	2008年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,042,669</u>	<u>932,658</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,239,159</u>	<u>3,000,000</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>93.93分</u>	<u>31.09分</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股之加權平均數以假設所有攤薄潛在普通股均已獲轉換計算。本公司的攤薄潛在普通股包括購股權。就該等購股權而言，根據未行使購股權所附認購權之金錢價值計算釐定可按公允價值(按本公司股份之年度平均市場股價釐定)購買之股份數目。按上述方法計算的股份數目，乃與假設行使購股權而已發行股份數目作比較。

	截至12月31止年度	
	2009年	2008年
盈利		
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,042,669</u>	<u>932,658</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,239,159</u>	<u>3,000,000</u>
調整：		
—購股權(千股)	<u>496</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,239,655</u>	<u>3,000,000</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>93.92分</u>	<u>31.09分</u>

8. 股息

董事會已建議年末派息每股人民幣陸分，合計人民幣245,247,000元；該等派息暫需2010年6月11日股東周年大會通過。此應付股息不在財務報表中反映。

	截至12月31止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
建議年末派息每普通股人民幣陸分(2008年：零)	<u>245,247</u>	<u>—</u>

9. 投資物業

	竣工物業 人民幣千元	在建中物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2008年12月31日止年度			
於2008年1月1日	1,073,000	1,631,424	2,704,424
添置	—	334,869	334,869
結轉至開發中物業	—	(265,700)	(265,700)
結轉至土地使用權	—	(156,337)	(156,337)
結轉	325,362	(325,362)	—
出售投資物業	(81,402)	—	(81,402)
公允價值收益	856,040	—	856,040
	<u>2,173,000</u>	<u>1,218,894</u>	<u>3,391,894</u>
於2008年12月31日	<u>2,173,000</u>	<u>1,218,894</u>	<u>3,391,894</u>
截至2009年12月31日止年度			
於2009年1月1日	2,173,000	1,218,894	3,391,894
添置	4,137	701,212	705,349
結轉	994,720	(994,720)	—
出售投資物業	(15,310)	—	(15,310)
公允價值收益	2,425,853	—	2,425,853
	<u>5,582,400</u>	<u>925,386</u>	<u>6,507,786</u>
於2009年12月31日	<u>5,582,400</u>	<u>925,386</u>	<u>6,507,786</u>

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立及專業合資格估值師)已於2009及2008年12月31日對竣工投資物業進行重估。估值基準為將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力作出準備；或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

本集團管理層總結，其於2009年及2008年12月31日的在建投資物業的公允價值不能可靠計量，因此，本集團的在建投資物業繼續按成本計量，直至竣工為止。

於2009年12月31日，本集團擁有投資物業100%權益，該等投資物業以10至50年期租賃持有(2008年：相同)。

於2009年12月31日，本集團已將賬面總值人民幣4,198,612,000元(2008年：人民幣2,210,102,000元)的投資物業作為本集團借貸的抵押品。

10. 貿易、其他應收款以及預付款

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	413,076	56,290
— 關聯方	15,433	—
— 第三方	397,643	56,290
其他應收款	69,553	262,978
— 關聯方	23,844	236,924
— 第三方	45,709	26,054
預付營業稅及其他稅項	29,208	92,016
預付收購物業—關聯方	600,000	300,000
預付土地使用權的預付款	674,911	677,740
建設費用預付款—第三方	1,814	6,543
其他預付款	—	12,534
	1,788,562	1,408,101

- (a) 貿易應收款主要來自物業銷售及租金收入。銷售所得款項及租金乃根據相關買賣協議及租賃合同條款支付。於2009年及2008年12月31日的所有貿易應收款的賬齡均少於90日。

於2009年及2008年12月31日，貿易及其他應收款公允值約相等於其賬面值。

貿易應收款及其他應收款乃無抵押及免息。本集團的貿易，其他應收款以及預付款乃以人民幣計值。於2009年及2008年12月31日，沒有任何到期未收的重大貿易及其他應收款。

11. 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值	普通股 等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定					
於2008年1月1日、 2008年12月31日和 2009年12月31日	(a) 30,000,000,000	300,000,000港元			
已發行並繳足					
於2008年1月1日	—	—	—	1	1
發行普通股	(b) 3,000,000,000	30,000,000港元	26,658	—	26,658
於2008年12月31日	3,000,000,000	30,000,000港元	26,658	1	26,659
將應付投股股東的 款項資本化	(c) 150,000,000	1,500,000港元	1,320	998,680	1,000,000
上市發行新股	(d) 937,448,000	9,374,480港元	8,291	2,262,447	2,270,738
發行成本	—	—	—	(124,996)	(124,996)
於2009年12月31日	4,087,448,000	40,874,480港元	36,269	3,136,132	3,172,401

- (a) 於2008年1月1日，本公司的法定股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (b) 於2007年12月14日，本公司按面值每股0.01港元發行3,000,000,000股普通股。於2008年6月4日收到現金代價30,000,000港元。
- (c) 於2009年9月16日，本公司按本公司主要股東許健康先生的指示，將應付許先生的款項人民幣1,000,000,000元資本化，向Skylong Holdings Limited發行150,000,000股入賬列為繳足股份。
- (d) 於2009年10月14日，本公司就上市按每股2.75港元的價格，發行850,000,000股每股面值0.01港元的普通股，籌集所得款項總額約2,337,500,000港元(相等於人民幣2,058,921,000元)。於2010年11月5日，根據行使超額配股權，按每股2.75港元的價格，發行額外87,448,000股每股面值0.01港元的股份，籌集所得款項總額約240,482,000港元(相等於人民幣211,817,000元)。

12. 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日及12月31日結餘	337,203	4,780	—	341,983
僱員購股權計劃	—	—	5,248	5,248
	<u>337,203</u>	<u>4,780</u>	<u>5,248</u>	<u>347,231</u>
於2009年12月31日結餘	<u>337,203</u>	<u>4,780</u>	<u>5,248</u>	<u>347,231</u>

13. 借貸

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
銀行借貸-有抵押	1,405,526	1,111,003
減：一年內到期款項	(379,325)	(563,727)
	<u>1,026,201</u>	<u>547,276</u>
計入流動負債的借貸：		
短期借貸-有抵押	766,390	—
長期借貸的即期部分	379,325	563,727
	<u>1,145,715</u>	<u>563,727</u>

計入非流動負債的借貸的期限如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行借貸		
1-2年	507,451	391,970
2-5年	317,500	106,864
5年以上	201,250	48,442
	<u>1,026,201</u>	<u>547,276</u>

14. 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應付款—第三方	456,955	492,936
票據應付款	35,855	—
其他應付款及應計費用：	150,218	820,250
—關聯方	32,900	666,079
—第三方	117,318	154,171
留成金應付款	110,827	99,401
收購土地使用權應付款	98,627	143,434
其他應付稅項	49,347	19,496
	<u>901,829</u>	<u>1,575,517</u>

本集團的貿易應付款於結算日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90日內	80,063	34,779
90日以上及180日以內	30,238	72,247
180日以上及365日以內	76,880	117,412
365日以上及3年以內	269,774	268,498
	<u>456,955</u>	<u>492,936</u>

業務回顧

業績

於回顧年度，本集團錄得總收益約人民幣4,135,739,000元(2008年：人民幣1,583,766,000元)，增加161%。純利上升224%至人民幣3,041,070,000元(2008年：人民幣937,316,000元)，而本公司權益持有人應佔部分為人民幣3,042,669,000元(2008年：人民幣932,658,000元)，增加226%。截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利分別為人民幣93.93分和人民幣93.92分(2008年：分別為人民幣31.09分和人民幣31.09分)。

截至2009年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即物業發展、物業投資、物業管理和其他物業發展相關服務，進行其業務活動。於回顧年度，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收益來源。

收益增長主要因為本集團於回顧年度推出的九個項目銷售反應熱烈加上物業市場自年初開始復甦所帶動。

物業銷售錄得收益為人民幣4,008,255,000元(2008年：人民幣1,511,760,000元)。物業銷售收益理想，乃由於2009年進行銷售時，整體積極的市場環境所致。

投資物業租金收入為人民幣94,047,000元(2008年：人民幣53,290,000元)。投資物業租金收入增長，乃由於2009年新增項目開業，租賃的建築面積增加所致。

市場回顧

於2009年第一季，全球經濟環境仍然疲弱，而多國政府採取積極的緊急救助措施應付金融海嘯，以紓緩經濟下滑的影響。隨著中國中央政府推出的刺激方案生效，房地產市場於2009年第二季陸續重拾信心。自此，市場出現強勁反彈，住宅物業價格創下新高，反映中國物業市場復甦。

物業發展

於回顧年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表。已竣工及交付項目的總建築面積達669,090平方米(2008年：287,274平方米)，較去年同期增加133%，如下表所示：

2009年已竣工及交付的發展項目

項目名稱	已竣工概約 建築面積 (平方米)	已售出 及交付概約 建築面積 (平方米)
福州 商業	–	495
太倉 商業	5,138	5,138
鄭州 商業	–	55,929
泰安 商業	168,960	23,847
住宅	–	55,082
蚌埠 商業	114,730	23,919
住宅	–	32,292
洛陽 商業	241,300	94,923
住宅	101,378	100,802
青島 商業	235,591	77,347
住宅	124,825	112,163
旺莊 商業	–	353
玉祁 商業	28,475	19,470
住宅	80,091	67,330
總計 商業	794,194	301,421
住宅	306,294	367,669
	<u>1,100,488</u>	<u>669,090</u>
加：已落成車位	<u>211,722</u>	
	<u>1,312,210</u>	

物業銷售收益表現

受惠於中國利好的宏觀經濟環境，憑藉提供不同層次的產品，本公司於回顧年度內錄得物業銷售的表現。本公司於年內的主要銷售增長動力來自山東省青島項目和河南省鄭州、洛陽兩項目，如下表所示。

項目名稱	已售出及交付 概約建築面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
福州 商業	495	9,255	18,697
太倉 商業	5,138	18,314	3,564
鄭州 商業	55,929	659,042	11,784
泰安 商業	23,847	146,634	6,149
住宅	55,082	256,497	4,657
蚌埠 商業	23,919	255,731	10,692
住宅	32,292	112,218	3,475
洛陽 商業	94,923	490,656	5,169
住宅	100,802	275,115	2,729
青島 商業	77,347	831,694	10,753
住宅	112,163	603,135	5,377
旺莊 商業	353	7,205	20,411
玉祁 商業	19,470	125,973	6,470
住宅	67,330	216,786	3,220
總計 商業	301,421	2,544,504	8,442
住宅	367,669	1,463,751	3,981
	<u>669,090</u>	<u>4,008,255</u>	<u>5,991</u>

於2009年度，本公司的總合約銷售面積約395,358平方米(2008年：322,936平方米)，而2009年的合約銷售總金額達人民幣2,902,543,000元(2008年：人民幣1,811,086,000元)，較2008年同期增加60%。

於回顧年度，在本公司可供出售的項目中，我們的大型商業住宅項目，包括青島寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及洛陽寶龍城市廣場等，均為此分部的主要收益來源。位於青島寶龍城市廣場第I及II期商業、蚌埠寶龍城市廣場第II期商業、泰安寶龍城市廣場第II期商業亦已進入交付階段，而其相關收益乃於2009年度內確認。除此以外，位於無錫旺莊寶龍城市廣場項目按月取得穩定的合約銷售額。

同時，鹽城寶龍城市廣場及宿遷寶龍城市廣場，已於2009年下半年進入預售階段，推出以來均取得驕人成績。在本公司的十八個項目中，目前有十三個項目已經推出。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為未來長期經常性收入來源。我們目前在蘇州市、青島市及泰安市開發三家高檔酒店，已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家附屬公司管理，於回顧年度內，該等酒店亦在積極興建中，其中蘇州太倉酒店將於2010年4月底正式開業。

物業投資及配套服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦持有若干商業物業供租賃之用。於2009年12月31日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積合共約544,964平方米(2008年：205,022平方米)，相對2008年增加165%。

於回顧年度內，本集團投資物業錄得租金收益約人民幣94,047,000元(2008年：人民幣53,290,000元)，較2008年增加76%，主要是由於青島、蚌埠等物業建築工程竣工及交付，租賃的建築面積有所增加。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來三至四年的用地發展。

於2009年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為6,062,539平方米，其中，土地儲內項目約63%正在開發建設中，土地儲內項目約37%持作未來發展；土地儲備將用於發展超市、百貨、影院、美食及其他休閒設施的大型商業、優質住宅、公寓及酒店等。

於回顧年度，本集團成功透過公開招拍掛擴大其土地儲備：

- *山東省青島即墨項目*

於2009年12月23日，本集團以總代價約人民幣228,270,000元收購總地盤面積約152,178平方米及建築面積約570,000平方米，這地塊東臨南北向主幹道煙青路，北臨東西向主幹道鰲藍路，西臨大同街，南臨振華街，毗鄰墨水河，距離即墨市政府不到1公里路程，擁有優厚潛力，擬建設寶龍購物中心標準店，住宅及商業街。

物業管理及相關服務

於回顧年度內，本集團因提供物業管理服務而貢獻的物業管理及相關服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣33,437,000元(2008年：人民幣15,955,000元)，較2008年增加110%。

展望

中國政府近期已推出多項措施以紓解體系內的流動資金。預期短期內，住宅物業市場的氣氛將會受到影響。然而，長遠而言，本集團對中國的商業物業市場前景仍然樂觀，誠如中央經濟工作會議所強調，商業地產業仍然會是國家的經濟支柱。加上中國急速城市化及房屋需求增加，本集團已準備就緒，把握業務機遇，發展受客戶歡迎的優質商業、住宅產品。

本集團將會繼續維持集中於發展大型、綜合性商業項目。本集團將會鞏固於山東、江蘇、河南、福建等省區經濟發達的二三線城市的大型綜合性商業業務，而本集團在當地擁有成熟的地方市場知識及知名品牌，往績亮麗。該等項目成功開售以及其平均售價上升，為本集團於2010年的經營業績奠下穩固的基礎。與此同時，我們將會繼續於其他作為區域經濟重心並具有高增長潛力的城市尋求商業機遇。

展望未來，本集團將會秉持「誠信、恭謙、創新、敬業」理念，透過優化產品、靈活市場推廣策略及戰略聯盟，將本集團溢利及股東回報最大化。

財務分析

收益

本集團於2009年的總收益為人民幣4,135,739,000元。就整體單位售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析載列如下：

已售及交付物業類別	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
商業	301,421	8,442
住宅	367,669	3,981
總計	<u>669,090</u>	<u>5,991</u>

於2009年，本集團成功完成發展及交付泰安寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場、玉祁寶龍湖畔花城的住宅、商業單位。因此，已交付的總建築面積已達到669,090平方米(2008年：287,274平方米)。

分部資料

本集團的業務現時分類為四個經營分部—物業銷售、物業投資、物業管理和其他物業開發相關服務。本集團的收益分析如下：

收益流

	截至12月31日止年度		
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年與 2009年的變動 人民幣千元
物業銷售	4,008,255	1,511,760	2,496,495
投資物業租金收入	94,047	53,290	40,757
物業管理服務	33,437	15,955	17,482
其他物業開發相關服務	—	2,761	(2,761)
總計	<u>4,135,739</u>	<u>1,583,766</u>	<u>2,551,973</u>

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔2009年總收益的97%。租金收入及物業管理服務收入分別佔2009年總收益的2.3%及0.8%。

銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修成本、資本化利息、地價攤銷及營業稅。2009年銷售成本約為人民幣1,829,484,000元，比較2008年的銷售成本約人民幣869,057,000元，增幅達111%，與收益大幅增長相符。

毛利及毛利率

毛利由2008年人民幣714,709,000元升至2009年人民幣2,306,255,000元；毛利率由2008年的45%上升至2009年的56%，主要由於商業收入佔銷售收入的64%，而毛利率較高。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2009年12月31日止年度的銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣244,469,000元，較2008年的約人民幣201,845,000元增長21%。本年度的行政開支由2008年的約人民幣140,918,000元增長26%至約人民幣178,251,000元。主要是由於本集團擁有大量土地儲備、土地攤銷所致。

投資物業重估收益

本集團於2009年錄得重估收益約人民幣2,425,853,000元，較去年增加約人民幣1,569,813,000元，主要是由於在回顧年度內，本集團落成的投資物業面積大幅增長所致。

所得稅開支

所得稅開支由2008年的人民幣345,313,000元上升318%至2009年的人民幣1,442,165,000元，上升主要由於物業開發利潤、投資物業重估收益增加所致。

本公司權益持有人應佔溢利

本集團錄得權益持有人應佔溢利人民幣3,042,669,000元(2008年：人民幣932,658,000元)，較去年增加人民幣2,110,011,000元或226%。每股基本盈利由2008年的人民幣31.09分上升202%至人民幣93.93分。

於回顧年度，銷售純利潤率由2008年的19%增加至2009年的30%，主要為交付的商業物業面積佔比由2008年的21%增加至2009年的45%所致。

流動資金及財務資源

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及在2009年10月中旬的首次公開發售股份所籌集到的現金所得款項，該等款項為其業務營運及投資發展項目提供資金。本集團於2009年的流動資金充足，於2009年12月31日淨現金額(現金及現金等價物，包括受限制現金減借款總額)為人民幣312,200,000元，其資產負債比率(借貸總額除以資產總額)處於15%的穩健水平。本集團於2009年12月31日的現金及現金等價物(包括受限制現金)合共為人民幣2,484,116,000元。於2009年12月31日，借款總額為人民幣2,171,916,000元。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣1,145,715,000元，而一年後到期的借款為人民幣1,026,201,000元。於2009年12月31日的實際利率為4.41%(2008年：7.12%)。

本集團的融資業務交易主要以人民幣及港幣計值。

本集團已設定融資政策，目標為優化融資職能的控制及減低資金的成本。於為其所有業務提供資金時，資金的條款乃於本集團的層面受到集中檢討及監督。

為達到儘量減低利率風險的目標，本集團的政策為持續緊密監督及管理本集團的貸款組合，比較現有協議的利息收益率及市場利率和銀行利率。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收賬款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於2009年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣5,082,250,000元的物業、在建物業及土地使用權抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於2009年12月31日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣2,171,916,000元。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的 銀行發出擔保	<u>1,065,978</u>	<u>1,029,327</u>

資本承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
訂約但未撥備：		
－物業開發業務	999,922	1,544,969
－收購土地使用權	<u>139,356</u>	<u>910,590</u>
合計	<u>1,139,278</u>	<u>2,455,559</u>

(2) 經營租賃的承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年以內	4,838	—
1-2年	7,016	—
2-3年	6,681	—
合計	<u>18,535</u>	<u>—</u>

首次公開發售所得款項用途

於2009年10月，本集團首次公開發售所籌得款項淨額約人民幣2,158,276,000元。截至2009年12月31日止年度，本公司已動用約人民幣309.2百萬元用於贖回佳裏有限公司發行的有抵押債券及有抵押票據、清償新鄉項目、煙台項目、宿遷項目、李滄項目及鹽城項目尚未支付的土地出讓金分別約為人民幣133.0百萬元、人民幣40.0百萬元、人民幣198.0百萬元、人民幣110.6百萬元、人民幣256.6百萬元及新收購的即墨項目土地出讓金約人民幣1億元和發展無錫項目、青島項目約人民幣264.0百萬元。首次公開發售未動用所得款項約人民幣746.8百萬元，將用作日後收購土地及本集團的營運資金。

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團總共僱1,936名僱員(2008年：1,498名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水平看齊。於2009年9月16日，本集團採納購股權計劃，以吸引及留任合資格僱員為本集團效力。於2009年12月31日，概無購股權根據計劃授出、行使或註銷。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

股息

董事會已建議就截至2009年12月31日止年度支付末期股息每普通股人民幣陸分。建議末期股息如獲股東於應屆股東週年大會上批准，將支付予於2010年6月11日名列本公司股東名冊的股東。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。自於2009年10月14日上市以來，本公司一直就截至2009年12月31日止年度遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）內所載的守則條文。

股東週年大會

本公司的股東周年大會將於2010年6月11日舉行。召開股東周年大會之通告將按照上市規則之規定於適當時候後刊登及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2010年6月7日（星期一）至2010年6月11日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格可享有擬派付之末期股息以及出席將於2010年6月11日舉行之應屆股東周年大會並投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2010年6月4日（星期五）下午四時三十分前，送交本公司之香港證券登記處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-1716室。待股東於2010年6月11日（星期五）舉行之股東周年大會上批准建議派付末期股息後，股息將於2010年6月25日（星期五）派付予在2010年6月11日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2009年12月31日止年度內，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已就是否遵守標準守則向所有董事作出的特別查詢，而本公司所有董事均確認，於截至2009年12月31日止年度內，均有遵守標準守則所規定的準則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事，即魏偉峰先生、梅建平先生及聶梅生女士組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至2009年12月31日止年度的年度業績。

於聯交所網站刊發詳盡業績公布

本公司截至2009年12月31日止年度的年報，當中載有上市規則所須的所有資料，將於短期內寄發給本公司的股東，並於聯交所的網站www.hkex.com.hk及本公司的網站www.powerlong.com刊發。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2010年4月9日

於本公布日期，本公司的執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士、劉曉蘭女士；本公司的非執行董事為許華芬女士；而本公司的獨立非執行董事為魏偉峰先生、梅建平先生、聶梅生女士。